

**ANALISIS PENYELESAIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH
BERMASALAH DI BMT INSAN SEJAHTERA CABANG CEPILING**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi dan Melengkapi
Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata 1
dalam Ilmu Syari'ah**



OLEH:

ZAHROTUL LAINA
NIM : 092311068

**JURUSAN MUAMALAH
FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG**

2016



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Prof. Dr. Hamka (Kampus III) Ngaliyan Telp/Fax : 024-7614454 Semarang 50185

PENGESAHAN

Nama : Zahrotul Laina
NIM : 092311068
Jurusan : Hukum Ekonomi Islam/Muamalah
Judul : **“Analisis Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Baitul Maal Wa Tamwil (BMT) Insan Sejahtera cabang Cepiring”**.

Telah dimonagosaikan dewan penguji Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlaude/baik/cukup, pada tanggal:

16 Juni 2016

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar sarjana strata I tahun akademik 2015/2016.

Semarang, 16 Juni 2016

Mengetahui,
Sekretaris Sidang,

Ketua Sidang,


Sepangat, M.Ag

NIP. 19710402 200501 1 004

Penguji I,


Dr. H. Agus Nuhadi, MA

NIP. 19660407 199103 1 004

Pembimbing,


Afif Noor, S.Ag., SH., M.Hum

NIP. 19760615 200501 1 005P




Afif Noor, S.Ag., SH., M.Hum

NIP. 19760615 200501 1 005

Penguji II,


Dr. H. Abdul Ghofur, M.Ag

NIP. 19670117 199703 1 001



PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp. : 4 (eksemplar)
Hal : Naskah skripsi
A.n. Sdri Zahrotul Laina

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah
UIN Walisongo Semarang

Assalamu 'alaikum wr.wb

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya.
maka bersama ini saya kirimkan naskah saudara:

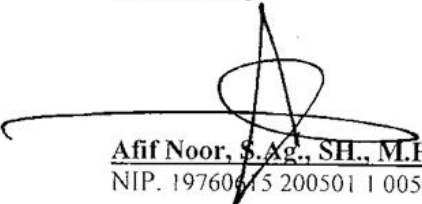
Nama : Zahrotul Laina
NIM : 092311068
Jurusan : Hukum Ekonomi Islam/Muamalah
Judul : **“Analisis Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah
di Baitul Maal Wattamwil (BMT) Insan Sejahtera cabang
Cepiring “.**

Selanjutnya kami mohon agar skripsi saudara tersebut dapat segera
dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu 'alaikum wr.wb

Semarang, Juni 2016

Pembimbing.


Afif Noor, S.Ag., SH., M.Hum
NIP. 19760615 200501 1 005

MOTTO

إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا ﴿٦﴾

Artinya: Sesungguhnya bersamaan kesulitan itu ada kemudahan.

(QS. Al-Insyiraah ayat 6).¹

¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Semarang: Toha Putra, 1997, hlm. 537

PERSEMBAHAN

Dengan segala kebahagiaan serta kerendahan hati, penulis mempersembahkan karya skripsi ini untuk :

- Kedua orang tua tercinta, Ayahanda Ridwan dan Ibunda Fadhilah yang rela ikhlas mendo'akan dan merestui penulis selama menuntut ilmu sehingga memudahkan dalam menjalaninya, serta telah memberikan materi yang tiada henti tanpa mengharap balasan, ta'dzimku untukmu.
- Kakak-kakak (Mas Zaim dan Istri, Mas Zaenal dan istri) dan adikku (Akhmad Zamil), yang selalu memberikan semangat, dukungan dan do'a kepada penulis dengan penuh keikhlasan, terima kasih atas motivasinya.
- Teman-teman di Fakultas Syari'ah terima kasih telah memberikan semangat dan motivasi kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
- Untuk calon imamku terimakasih yang dengan sabar membantu dan memotivasi penulis sampai skripsi ini selesai, yang selalu menghiburku dan membuatku sadar akan sebuah cita-cita yang besar.
- Kepala cabang dan segenap karyawan baitul maal wattamwil (BMT) Insan Sejahtera Cabang Cepiring yang telah membantu memberikan fasilitas dan waktunya.

Semua itu sangat berharga bagi penulis Semua pihak yang tidak memungkinkan penulis sebutkan satu-persatu, ucapan beribu-ribu terimakasih penulis sampaikan kepada mereka semua yang telah memberikan warna-warni kehidupan bagi penulis selama masa study di UIN Walisongo serta motivasi maupun bantuan kepada penulis hingga skripsi ini bisa terselesaikan.

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang telah pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 16 Juni 2016
Deklarator,

Zahratul Laina
NIM. 092311068

ABSTRAK

Pembiayaan bermasalah merupakan salah satu resiko besar yang terdapat dalam setiap dunia perbankan baik itu bank konvensional, bank syariah, bahkan koperasi ataupun BMT. Pembiayaan bermasalah atau macet memberikan dampak yang buruk terhadap BMT. Salah satu dampaknya adalah tidak terlunasnya pembiayaan sebagian atau seluruhnya. Semakin besar pembiayaan bermasalah maka akan berdampak buruk terhadap tingkat kesehatan likuiditas BMT. Dan ini juga berpengaruh pada menurunnya tingkat kepercayaan para deposan yang menitipkan dananya. Oleh karena itu sangat penting untuk menyusun langkah-langkah tepat yang mana diperlukan sebuah penyelesaian terhadap pembiayaan bermasalah sebagai langkah penyehatan dan perbaikan terhadap neraca keuangan. Hal ini perlu hati-hati sedini mungkin guna mengantisipasi hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari.

Rumusan masalah penelitian ini adalah apa faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan murabahah bermasalah dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah di BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan murabahah bermasalah dan untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah secara efektif.

Metode yang digunakan pada penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif yang bertujuan untuk membuat deskripsi, gambaran secara sistematis, aktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki kemudian mengambil kesimpulan. Teknik pengumpulan data penelitian ini menggunakan dokumen, wawancara, dan hasil observasi sebagai sumber bukti untuk mendapatkan data yang ditunjang dengan melakukan studi literatur yang berkaitan pada regulasi perlakuan pembiayaan murabahah bermasalah.

Hasil penelitian mengenai “Analisis Penyelesaian Pembiayaan Murabahah di BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring yaitu faktor yang menyebabkan pembiayaan murabahah bermasalah di BMT Insan Sejahtera dikarenakan pihak BMT (faktor internal) dan nasabah itu sendiri (faktor eksternal). Tinjauan hukum Islam terhadap penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah di BMT Insan Sejahtera tersebut sesuai dengan prinsip-prinsip hukum Islam, karena dalam menangani pembiayaan bermasalah BMT Insan Sejahtera cara-cara seperti musyawarah terlebih dahulu, pemberian keringanan dan pembebasan hutang.

Kata kunci : Akad Murabahah, Pembiayaan Bermasalah dan BMT Insan Sejahtera.

KATA PENGANTAR

بسم الله الرحمن الرحيم

Puji dan syukur kita panjatkan kepada Allah SWT yang menciptakan segala sesuatu dengan keteraturan agar dapat dijadikan pelajaran bagi seluruh makhluk-Nya untuk mengatur berbagai kegiatan yang akan mereka lakukan. Shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW, segenap keluarga, sahabat dan seluruh umatnya.

Bagi penulis, penyusunan skripsi merupakan suatu tugas yang tidak ringan. Penulis sadar bahwa banyak hambatan yang menghadang dalam proses penyusunan skripsi ini. Dikarenakan keterbatasan kemampuan penulis sendiri. Suatu kebanggaan tersendiri jika suatu tugas dapat terselesaikan dengan sebaik-baiknya. Walaupun banyak halangan dan rintangan tetapi penulis yakin *“sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan”*. Alhamdulillah skripsi ini dapat terselesaikan.

Dengan niat dan semangat yang sangat besar dalam waktu yang cukup lama dan setelah melewati beragam tantangan atau kendala akhirnya penulis dapat menyelesaikan penelitian hingga menghasilkan karya tulis ini. Namun demikian penulis sangat menyadari bahwa hal tersebut tidak akan terwujud dengan baik manakala tidak ada bantuan yang telah penulis terima dari berbagai pihak. Oleh sebab itu, penulis menyampaikan rasa terimakasih secara tulus kepada:

1. Prof. Dr. H. Muhibbin, M.Ag selaku Rektor UIN Walisongo Semarang.
2. Dr. H. Akhmad Arif Junaidi, M.Ag selaku Dekan Fakultas Syari'ah

UIN Walisongo Semarang.

3. Afif Noor, S.Ag, SH., M.Hum selaku Ketua Jurusan Muamalah dan Pembimbing yang telah banyak membantu dengan meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya untuk membimbing penulis dalam penyusunan skripsi ini
4. Supangat, M.Ag selaku Sekertaris Jururusan Muamalah dan Staf Jurusan Muamalah kami sampaikan banyak terima kasih
5. Segenap Bapak dan Ibu Dosen di Fakultas Syari'ah dan Staf yang telah membimbing dan mengajarkan Ilmunya dengan ikhlas kepada penulis selama belajar di Fakultas Syari'ah UIN Walisongo Semarang.
6. Kepala cabang dan segenap karyawan BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring yang telah membantu memberikan fasilitas dan waktunya. Semua itu sangat berharga bagi penulis.
7. Kedua orang tua tercinta, Ayahanda Ridwan dan Ibunda Fadhilah yang rela ikhlas mendo'akan dan merestui penulis selama menuntut ilmu sehingga memudahkan dalam menjalaninya, serta telah memberikan materi yang tiada henti tanpa mengharap balasan.
8. Kakak-kakak dan adikku, yang selalu memberikan semangat, dukungan dan do'a kepada penulis dengan penuh keikhlasan, terima kasih atas motivasinya.
9. Teman-teman di Fakultas Syari'ah terima kasih telah memberikan semangat dan motivasi kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Selain ungkapan terima kasih, penulis juga mengucapkan maaf apabila selama ini penulis telah memberikan keluhan kesah dan segala permasalahan kepada seluruh pihak.

Tiada kata yang dapat penulis berikan selain do'a semoga semua amal dan jasa baik dari semua pihak dicatat oleh Allah SWT sebagai amal sholeh dan semoga mendapat pahala dan balasan yang setimpal serta berlipat ganda dari-Nya. Harapan penulis semoga skripsi yang sifatnya sederhana ini dapat bermanfaat bagi penulis pada khususnya dan segenap

pembaca pada umumnya.

Terlebih lagi semoga merupakan sumbangasih bagi almamater dengan penuh siraman dan ridlo Allah SWT, Amin.

Wassalamu'alaikum wr.wb

Semarang, 16 Juni 2016

Zahratul Laina
NIM. 092311068

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN DEKLARASI	vi
HALAMAN ABSTRAK	vii
HALAMAN KATA PENGANTAR	viii
HALAMAN DAFTAR ISI	xi

BAB I : Pendahuluan

A. LATAR BELAKANG	1
B. PERUMUSAN MASALAH	5
C. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN.....	5
D. TINJAUAN PUSTAKA	6
E. METODOLOGI PENELITIAN.....	7
F. SISTEMATIKA PENULISAN	11

BAB II: Pembiayaan Murabahah Pada Baitul Maal Wattamwil (BMT)

A. PENGERTIAN MURABAHAH

1. Pengertian pembiayaan	13
2. Unsur-unsur Pembiayaan	14

3. Penilaian Pembiayaan	15
4. Prosedur Pembiayaan	19
5. Pengertian Pembiayaan Murabahah	20
6. Landasan Hukum Murabahah	22
7. Syarat-syarat dan Rukun Pembiayaan Murabahah	24
8. Karakteristik Pembiayaan Murabahah	26

B. KONSEP PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH

1. Pengertian Pembiayaan Murabahah Bermasalah	27
2. Faktor-Faktor Penyebab Pembiayaan Murabahah Bermasalah	28
3. Penyelamatan Pembiayaan Murabahah Bermasal.....	30

BAB III : Gambaran Umum BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring

A. Sejarah Singkat BMT Insan Sejahtera	37
B. Visi, Misi, Motto, Filosofi dan Budaya Kerja.....	39
C. Struktur Organisasi	40
D. Jenis – jenis Produk	41

BAB IV : Pembiayaan Murabahah Bermasalah di BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring

A. Faktor- Faktor yang Menyebabkan Pembiayaan Murabahah Bermasalah di BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring	46
B. Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah di BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring	50

BAB V : PENUTUP

A. KESIMPULAN	66
B. SARAN	66
C. PENUTUP	67

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Koperasi adalah lembaga ekonomi rakyat. Menurut Undang-undang no. 25 tahun 1992 tentang perkoperasian, dalam Bab I, Pasal I, Ayat 1 dinyatakan bahwa koperasi adalah badan usaha yang beranggotakan orang-orang atau badan hukum koperasi dengan melandaskan kegiatan dengan prinsip koperasi sekaligus gerakan ekonomi rakyat yang berdasarkan asas kekeluargaan. Jadi tujuan Koperasi berdasarkan Undang-undang tersebut adalah memberdayakan anggota dan masyarakat melalui gerakan ekonomi untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat, serta turut serta dalam pembangunan ekonomi nasional yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.

Pada pertengahan tahun 1997, ketika terjadi krisis keuangan yang menumbangkan sebagian besar bank-bank konvensional, ada fenomena menarik yang terjadi. Kala itu ketika bank-bank konvensional mengalami *negative spread* atau kerugian akibat simpanan lebih tinggi daripada bunga kredit, posisi perbankan syariah relatif stabil. Hal ini disebabkan karena perbankan syariah menggunakan sistem Margin.¹

Sejak saat itu lembaga keuangan syariah mulai bertumbuh dengan pesat. Hal ini terjadi juga karena implikasi dari kebijakan pemerintah di

¹M. Luthfi Hamidi, *Jejak-jejak Ekonomi Syariah*, Jakarta: Senayan Abadi Publishing, 2003, hal. 47.

bidang keuangan dan perbankan. Keluarnya Undang-undang No. 10 tahun 1998 membuka pintu lebar bagi terbentuknya lembaga keuangan syari'ah baik bank maupun non bank. Sebenarnya keberadaan koperasi syari'ah sudah ada sejak 1992. Yaitu ketika Baitul Maal Wat Tamwil atau lebih dikenal BMT untuk pertama kali didirikan di Jakarta dengan nama BMT Bina Insan Kamil.²

Akan tetapi keberadaan BMT baru benar-benar tampak dan memberi warna bagi perekonomian nasional pada tahun 2000-an. Berdasarkan keputusan Menteri Koperasi RI No.91/Kep/M.KUM/2004, BMT sekarang berbentuk Koperasi Jasa Keuangan Syari'ah (BMT).³

Pengelolaan BMT difokuskan kepada sektor keuangan berupa penghimpunan dana dan pendaayagunaannya. Lembaga BMT juga memiliki basis yang sama dengan koperasi, yaitu sebagai lembaga ekonomi yang berlandaskan pada kegiatan ekonomi rakyat dengan falsafah yang sama pula “dari anggota oleh anggota untuk anggota”. Maka berdasarkan undang-undang No.25 tahun 1992 tentang perkoperasian, BMT berhak menggunakan hukum koperasi. Letak perbedaannya dengan koperasi konvensional yang paling menonjol adalah terletak pada teknis operasional, yakni mengharamkan bunga dan mengusung etika moral dengan melihat kaidah halal haram dalam melaksanakan usahanya.

²Nur S. Buchori, *Koperasi Syari'ah*, Jawa Timur: Mashun, 2009, hal. 10.

³*Ibid*

Secara singkat, murabahah berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Misalnya, seseorang membeli barang kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu. Berapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk presentase dari harga pembeliannya, misalnya 10%-20%.⁴

Dalam transaksi murabahah, penjual harus menyebutkan dengan jelas barang yang diperjual belikan dan tidak termasuk barang haram. Demikian juga harga pembelian barang dan keuntungan yang diambil dan cara pembayarannya harus disebutkan dengan jelas. Dengan cara ini si pembeli dapat mengetahui harga sebenarnya dari barang yang dibeli dan dikehendaki penjual.⁵ Melihat dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa murabahah adalah suatu akad jual beli dimana penjual ataupun bank menyatakan harga pokok penjualan dan keuntungan kepada pembeli atau nasabah dan telah disepakati oleh kedua belah pihak yang melakukan akad.

Pembiayaan bermasalah merupakan salah satu resiko besar yang terdapat dalam setiap dunia perbankan baik itu bank konvensional, bank syariah, bahkan koperasi ataupun BMT. Pembiayaan bermasalah atau macet memberikan dampak yang buruk terhadap BMT. Salah satu dampaknya adalah tidak terlunasnya pembiayaan sebagian atau

⁴Adiwarman Karim, *Bank Islam (Analisis Fiqih dan Keuangan)*, Jakarta: Rajawali Press, 2011, hal.113.

⁵Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*, Jakarta: Pustaka Alvabet, 2006, cet. ke-4, hal. 85.

seluruhnya. Semakin besar pembiayaan bermasalah maka akan berdampak buruk terhadap tingkat kesehatan likuiditas BMT. Dan ini juga berpengaruh pada menurunnya tingkat kepercayaan para deposan yang menitipkan dananya. Oleh karena itu sangat penting untuk menyusun langkah-langkah tepat yang mana diperlukan sebuah penanganan terhadap pembiayaan bermasalah sebagai langkah penyehatan dan perbaikan terhadap neraca keuangan. Hal ini perlu hati-hati sedini mungkin guna mengantisipasi hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari. Oleh karena penulis pada saat melaksanakan riset atau penelitian pernah diajak oleh pegawai BMT Insan Sejahtera yang bertugas di lapangan, maka penulis berkesempatan melihat prosesi penarikan dan penagihan angsuran nasabah.

Hal tersebut sangat menarik bagi penulis karena sangat banyak fenomena-fenomena yang penulis jumpai yang mana problematika di lapangan menuntut penanganan yang tepat. Sehingga modal tersebut penulis gunakan sebaik-baiknya dengan mengamati secara seksama dan melakukan observasi tentang metode maupun strategi yang dilakukan para karyawan BMT Insan Sejahtera dalam melakukan penanganan pembiayaan bermasalah. Maka berdasarkan latar belakang diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai metode BMT Insan Sejahtera dalam melakukan penanganan terhadap nasabah pembiayaan murabahah bermasalah yang berjudul **“Analisis Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Di BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring”**.

B. Perumusan Masalah

Demi menghindari pembahasan yang kurang mengenai dengan judul di atas, maka penulis merumuskan pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Apa faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan murabahah bermasalah di BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah di BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring?

C. Tujuan dan Manfaat Hasil penelitian

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan murabahah bermasalah di BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring.
2. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap penyelesaian kepada nasabah pembiayaan murabahah bermasalah secara efektif.

Manfaat penelitian ini adalah:

1. Teoritis: Penelitian ini berguna bagi kalangan intelektual, pelajar, praktisi, akademisi, dan masyarakat umum yang ingin mengetahui tentang penanganan pembiayaan murabahah bermasalah.
2. Praktis: penelitian ini bermanfaat bagi lembaga keuangan syariah atau BMT lain dalam melakukan penanganan nasabah pembiayaan bermasalah yang tepat dan efektif.

3. Kebijakan: penelitian ini diharapkan akan menjadi acuan bagi BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring maupun BMT lainnya dalam merumuskan kebijakan penanganan pembiayaan bermasalah yang kontekstual.

D. Tinjauan Pustaka

Dalam melakukan penelitian ini, penulis menggunakan telaah pustaka dari berbagai kajian penelitian yang relevan dengan judul yang penulis ambil, yaitu:

Skripsi Mukhlisoh, dengan judul “Aplikasi Manajemen Resiko Pembiayaan Murabahah Pada BMT Syariah Pare Kediri” menyimpulkan: Dalam aplikasi manajemen risiko pembiayaan murabahah pada BMT Syariah Pare Kediri telah tersusun cukup baik. Strategi yang diterapkan oleh BMT Syariah Pare Kediri dalam aplikasi manajemen risiko pembiayaan murabahah sudah cukup baik yaitu dalam melakukan analisa harus teliti dan tidak serta merta memberi pembiayaan harus melihat 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition*), memperbanyak jumlah nasabah dari pada jumlah nominal dan pemerataan usaha.

Skripsi Fike Mai Mandasari, dengan judul “Sistem Pengendalian Pembiayaan Murabahah Pada BPRS Bhakti Haji Malang” menyimpulkan: Kegiatan yang ada pada BPRS Bhakti Haji Malang tidak berpedoman pada pengendalian tertulis melainkan didasarkan pada petunjuk dan arahan direksi sesuai dengan AD/ART, peraturan perundangan yang berlaku.

Skripsi Nurul Hidayah dengan judul Peran *Rescheduling* dan *Reconditioning* dalam Upaya Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada KJKS BMT WALISONGO yang menguraikan tentang seberapa efektif peran *Rescheduling* dan *Reconditioning* dalam mengatasi pembiayaan bermasalah di KJKS BMT WALISONGO.

E. Metodologi penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan beberapa metode penelitian, yaitu:

1. Jenis Penelitian

Dilihat dari segi metodologis, penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif. Adapun penelitian kualitatif adalah suatu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis maupun lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Penanganan ini diarahkan pada latar dari individu tersebut secara holistik.⁶

2. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini adalah kumpulan pengamatan penulis terhadap fenomena-fenomena, data-data, bahan kajian penelitian terdahulu, serta jurnal-jurnal ilmiah yang terkait dengan judul yang diteliti, yang terdiri dari:

a. Data Primer

⁶Lexi J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosadakarya, 2002, hal. 4.

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber obyek penelitian dan berhubungan langsung dengan permasalahan yang diteliti. Data tersebut diperoleh langsung dari personil dan dapat pula berasal dari lapangan. Adapun data primer dalam penelitian ini dilakukan dengan melalui wawancara dengan manager dan karyawan BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring, dan observasi langsung terhadap proses penanganan pembiayaan bermasalah, dan data-data langsung dari BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari kantor, buku-buku (ke pustakaan), atau pihak lain yang mempunyai data yang terkait erat dengan obyek dan permasalahan yang sedang diteliti. Adapun data sekunder dalam penelitian ini adalah studi terhadap karya tulis ilmiah, jurnal, dan dokumen yang berkaitan dengan topik yang sedang diteliti, ataupun obyek penelitian yakni BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring.

3. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data dengan cara tanya jawab yang dikerjakan secara sistematis dan berlandaskan pada tujuan, masalah, dan hipotesis penelitian.⁷

Dalam wawancara ini teknik yang digunakan dalam pengumpul data-data yang diperlukan adalah dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang telah disusun secara sistematis dan analisis. Pertanyaan ini diajukan langsung dalam wawancara yang mendalam dengan pimpinan BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring dan karyawan yang bersangkutan.

b. Observasi

Observasi merupakan pengamatan atau teknik pengumpulan data yang mempunyai ciri spesifik yang tidak terbatas pada orang saja. Akan tetapi juga fenomena-fenomena yang dapat diamati oleh panca indera. Teknik ini digunakan bila berkenaan dengan perilaku manusia, proses kerja, gejala-gejala alam dan bila obyek yang diteliti tidak terlalu besar.⁸

Dalam hal ini penulis melakukan pengamatan secara langsung terhadap prosesi penanganan pembiayaan bermasalah di lapangan.

⁷Moh. Pabandu Tika, *Metodologi Riset Bisnis*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2006, hal. 62.

⁸Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: CV. Alfabeta, 2012, hal. 145.

c. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan cara mencari data mengenai hal-hal atau variabel-variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, notulen rapat, agenda dan sebagainya.⁹

Dalam hal ini peneliti memanfaatkan arsip atau data-data yang berhubungan dengan sejarah berdiri, struktur organisasi, visi misi BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring dan lain sebagainya. Hal ini dilakukan sebagai landasan teori dan penggunaan data yang akurat dalam menunjang penelitian.

4. Analisis Data

Dalam menganalisis data penulis menggunakan metode deskriptif analisis, yaitu metode yang menggambarkan secara obyektif dan kritis dalam rangka memberikan perbaikan, tanggapan, dan tawaran serta solusi terhadap permasalahan yang dihadapi sekarang.¹⁰

Penggunaan metode kualitatif dimaksudkan untuk memberikan gambaran tentang fenomena-fenomena serta situasi tertentu tentang obyek diteliti yang penulis peroleh melalui data-data, hasil wawancara, dan observasi yang penulis lakukan.

⁹Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Penanganan Praktek*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1986, hal. 231.

¹⁰*Ibid.* hal. 234

F. Sistematika Penulisan

Untuk mendeskripsikan penelitian dengan jelas dan mudah dipahami, maka penulis menggunakan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I. PENDAHULUAN

Pada bab pendahuluan ini dikemukakan tentang hal-hal mengenai latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II. PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA BAITUL MAAL WA TAMWIL

Bab ini penulis akan menguraikan landasan teori yang menjadi dasar dalam penulisan ini. Dalam hal ini penulis akan mengemukakan pengertian pembiayaan murabahah, dasar hukum serta syarat dan rukun pembiayaan murabahah, konsep pembiayaan murabahah, dan karakteristik pembiayaan bermasalah.

BAB III. GAMBARAN UMUM BMT INSAN SEJAHTERA CABANG CEPERING

Dalam bab ini dipaparkan tentang sejarah berdirinya BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring, visi misi dan tujuan BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring, struktur organisasi serta produk – produk BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring.

BAB IV. ANALISIS PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH DI BMT INSAN SEJAHTERA CABANG CEPIRING

Bab ini merupakan inti dari penulisan ini dimana penulis akan melakukan analisis mengenai faktor-faktor penyebab pembiayaan murabahah bermasalah, serta tentang strategi penanganan pembiayaan murabahah bermasalah di BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring.

BAB V. PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir dalam penyusunan penulisan ini yang berisi saran dan kesimpulan.

BAB II

Pembiayaan Murabahah pada Baitul Maal Wa Tamwil

A. Pembiayaan Murabahah

1. Pengertian pembiayaan

Menurut Muljono, pembiayaan adalah kemampuan untuk melaksanakan suatu pembelian atau mengadakan suatu pinjaman dengan satu janji pembayarannya akan ditangguhkan pada jangka waktu tertentu yang disepakati.¹¹ Pada sisi penyaluran dana (*Landing of Fund*), pembiayaan merupakan pembiayaan yang potensial menghasilkan pendapatan dibandingkan dengan alternatif pendanaan lainnya.¹²

Sedangkan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah ditentukan berdasarkan ketentuan Bank Indonesia (Pasal 1 Angka 25 Undang- Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah) yaitu:

“Penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa: a. transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*; b. transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*; c. transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*; d. transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan e. transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan atau Unit Usaha Syariah (UUS) dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil”.¹³

¹¹Muljono, *Teknik Pengawasan Pembiayaan*, Jakarta: Bumi Aksara, 1996, hal. 10.

¹²*Ibid.*

¹³Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 1 Angka 25 tentang Perbankan Syariah.

2. Unsur-unsur Pembiayaan

Pembiayaan pada dasarnya diberikan atas dasar kepercayaan. Dengan demikian, pemberian pembiayaan adalah pemberian kepercayaan. Hal ini berarti prestasi yang diberikan benar-benar harus diyakini dapat dikembalikan oleh penerima pembiayaan sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang disepakati bersama. Berdasarkan hal ini unsur-unsur dalam pembiayaan yaitu meliputi :

1. Adanya dua pihak, yaitu pemberi pembiayaan dan penerima pembiayaan.
2. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi pinjaman bahwa si penerima pinjaman akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang disetujui oleh kedua belah pihak.
3. Kesepakatan, yaitu kesepakatan antara si pemberi pembiayaan dengan penerima pembiayaan
4. Jangka waktu, yaitu masa pengembalian pinjaman yang telah disepakati.
5. Risiko, yaitu adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu resiko tidak tertagihnya pembiayaan (non performing loan).

6. Balas jasa, merupakan keuntungan atas pemberian suatu pinjaman, jasa tersebut yang biasa kita kenal dengan bagi hasil atau margin.¹⁴

3. Penilaian Pembiayaan

Merupakan suatu proses analisis yang dilakukan oleh bank syariah untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang telah dilakukan oleh calon nasabah. Dengan melakukan analisis permohonan pembiayaan, bank syariah akan memperoleh keyakinan bahwa proyek yang akan dibiayai layak (*feasible*).¹⁵

Adapun analisis pembiayaan berdasarkan prinsip 5C yaitu:¹⁶

a. *Character* (kepribadian atau watak)

Menggambarkan watak dan kepribadian calon nasabah. Bank perlu melakukan analisis terhadap karakter calon nasabah dengan tujuan untuk mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajiban membayar kembali pembiayaan yang telah diterima hingga lunas. Bank ingin meyakini *willingness to repay* dari calon nasabah, yaitu keyakinan bank terhadap kemauan calon nasabah mau memenehi kewajibannya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan. Bank ingin mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai karakter yang baik, jujur, dan mempunyai

¹⁴ <http://www.kajianpustaka.com/2014/02/pengertian-unsur-tujuan-jenis-pembiayaan.html>

¹⁵ Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011, hal. 119.

¹⁶ *Ibid.*, hal.120.

komitmen terhadap pembayaran kembali pembiayaan.

b. *Capacity* (kemampuan atau kesanggupan)

Analisis terhadap *capacity* ini ditujukan untuk mengetahui kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu pembiayaan. Bank perlu mengetahui dengan pasti kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya setelah bank syariah memberikan pembiayaan. Kemampuan keuangan calon nasabah sangat karena merupakan sumber utama pembayaran. Semakin baik kemampuan keuangan calon nasabah, maka akan semakin baik kemungkinan kualitas pembiayaan, artinya dapat dipastikan bahwa pembiayaan yang diberikan bank syariah dapat dibayar sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan.

Beberapa cara yang dapat ditempuh dalam mengetahui kemampuan keuangan calon nasabah antara lain:

- 1) Melihat laporan keuangan;
- 2) Memeriksa slip gaji dan rekening tabungan;
- 3) Survei ke lokasi calon nasabah.

c. *Capital* (modal atau kekayaan)

Capital atau modal yang perlu disetarakan dalam objek pembiayaan perlu dilakukan analisis yang lebih mendalam. Modal merupakan jumlah kekayaan yang dimiliki oleh calon

nasabah atau jumlah dana yang disertakan dalam proyek yang dibiayai. Semakin besar modal yang dimiliki dan disertakan oleh calon nasabah dalam objek pembiayaan akan semakin meyakinkan bagi bank akan keseriusan calon nasabah dalam mengajukan pembiayaan dan pembayaran kembali.

d. *Collateral* (Jaminan)

Merupakan agunan yang diberikan oleh calon nasabah atas pembiayaan yang diajukan. Agunan merupakan sumber pembayaran kedua. Dalam hal ini nasabah tidak dapat membayar angsurannya, maka bank syariah dapat melakukan penjualan terhadap agunan. Hasil penjualan agunan digunakan sebagai sumber pembayaran kedua untuk melunasi pembiayaannya.

Bank tidak akan memberikan pembiayaan yang melebihi dari nilai agunan, kecuali untuk pembiayaan tertentu yang dijamin pembayarannya oleh pihak tertentu. Dalam analisis agunan, faktor yang sangat penting dan harus diperhatikan adalah purna jual dari agunan yang diserahkan kepada bank. Bank syariah perlu mengetahui minat pasar terhadap agunan yang diserahkan oleh calon nasabah. Bila agunan merupakan barang yang diminati oleh banyak orang (*marketable*), maka bank yakin bahwa agunan yang diserahkan calon nasabah mudah diperjualbelikan. Pembiayaan yang ditutup oleh agunan

yang purnajualnya bagus, risikonya rendah.

Secara perinci pertimbangan atas *collateral* dikenal dengan MAST:

- 1) *Marketability* yaitu agunan yang diterima oleh bank haruslah agunan yang mudah diperjualbelikan dengan harga yang menarik dan meningkat dari waktu ke waktu.
- 2) *Ascertainability of value* yaitu agunan yang diterima memiliki standar harga yang lebih pasti.
- 3) *Stability of value* yaitu agunan yang diserahkan bank memiliki harga yang stabil, sehingga ketika agunan dijual, maka hasil penjualan bisa mengganti kewajiban debitur.
- 4) *Transferability* yaitu agunan yang diserahkan bank mudah dipindahtangankan dan mudah dipindahkan dari satu tempat ke tempat lainnya.

e. *Condition of Economy* (keadaan ekonomi)

Merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian. Bank perlu mempertimbangkan sector usaha calon nasabah dikaitkan dengan kondisi ekonomi. Bank perlu melakukan analisis dampak kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah di masa yang akan datang, untuk mengetahui pengaruh kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah.

Dalam prinsip 5C, setiap permohonan pembiayaan, telah

dianalisis secara mendalam sehingga hasil analisis sudah cukup memadai. Dalam analisis 5C yang dilakukan secara terpadu, maka dapat digunakan sebagai dasar untuk memutuskan permohonan pembiayaan. Analisis 5C, perlu dilakukan secara keseluruhan.¹⁷

4. Prosedur Pembiayaan

Bila berbicara tentang kegiatan pembiayaan maka haruslah diketahui terlebih dahulu tentang prosedur pembiayaan. Hal ini karena di dalam organisasi pembiayaan harus tercantum pengertian dan penelaah prosedur, pembiayaan tugas, pembiayaan dan pendelegasian wewenang dan tanggung jawab serta hubungan antar bagian pembiayaan di dalam suatu bank.

Prosedur pembiayaan dalam suatu bank mungkin tidak sama, Sinungan memaparkan secara umum prosedur pemberian pembiayaan dapat diurut sistematikanya sebagai berikut:¹⁸

- a. Permohonan pembiayaan diajukan oleh nasabah kepada bank melalui bagian *customer service*, kemudian permohonan diajukan kepada pihak bank beserta persyaratan-persyaratan yang ada kemudian segera diteruskan kebagian pembiayaan untuk diolah.
- b. Oleh bagian pembiayaan, permohonan itu diserahkan ke seksi analisa untuk dilakukan penilaian atau analisa apabila data untuk

¹⁷ *Ibid.*, hal. 126.

¹⁸ Muchdarsyah Sinungan, *Dasar-Dasar Dan Teknik Manajemen Kredit Edisi Pertama*, Jakarta: Bumi Aksara, Cet. Ke-6, 1991, hal. 31.

pertimbangan cukup maka analisa terus dapat dilakukan, tetapi apabila masih ada kekurangan data kepada nasabah yang bersangkutan secara tertulis. Adakah ini dilakukan secara lisan, tetapi sebaiknya tertulis agar administrasi berjalan baik.

- c. Setelah analisa dilakukan maka periksa oleh kepala bagian pembiayaan dan disusunkan analisa tertulis yang rapi ke direksi.
- d. Direktur memeriksa analisa dan mengambil keputusan diteruskan kebagian pembiayaan untuk dilaksanakan persiapan perjanjian pembiayaan diurus oleh administrasi pembiayaan untuk dilakukan proses realisasi pembiayaan.
- e. Pengawas atau pengamanan atas fasilitas pembiayaan yang diberikan bank yang dilakukan sampai pembiayaan itu lunas.

5. Pengertian Pembiayaan Murabahah

Muhammad Syafi'i Antonio menjelaskan bahwa "Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam murabahah penjual harus memberi tahu harga pokok yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya".¹⁹

Sedangkan secara sederhana Adiwarman A. Karim dalam bukunya mengartikan bahwa: Murabahah adalah "Suatu penjualan barang yang seharga barang tersebut di tambah keuntungan yang

¹⁹M. Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktik*, Jakarta, Gema Insani Press, 2000, cet. Ke-2, hal.101.

disepakati". Misalnya seorang membeli barang kemudian menjualnya dengan keuntungan tertentu. Betapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah atau dalam bentuk presentase dari harga pembeliannya, misalnya 10% atau 20%.²⁰

Sedangkan menurut Zainul Arifin dalam bukunya menjelaskan bahwa: Dalam transaksi murabahah, penjual harus menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan dan tidak termasuk barang haram. Demikian juga harga pembelian barang dan keuntungan yang diambil dan cara pembayarannya harus disebutkan dengan jelas. Dengan cara ini si pembeli dapat mengetahui harga sebenarnya dari barang yang dibeli dan dikehendaki penjual.²¹

Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 04/DSN- MUI/IV/2000. Pengertian *mur bahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.²²

Dari pengertian murabahah, baik dalam literatur fiqh maupun praktisi perbankan dapat disimpulkan bahwa pengertian murabahah adalah kontrak jual beli barang antara penjual (BMT) dan pembeli (nasabah) dengan fasilitas penundaan pembayaran baik untuk pembelian asset modal kerja maupun investasi dengan

²⁰Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007, cet. ke3, hal. 255.

²¹Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*, Jakarta: Pustaka Alvabet, 2006, cet. ke-4, hal. 85.

²²Kerjasama Dewan Syariah Nasional MUI-Bank Indonesia, *Himpunan Fatwa*, hal.20.

harga asal ditambah dengan keuntungan dan jangka waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dan cara pembayarannya dapat dilakukan sekaligus (tunai) pada saat jatuh tempo ataupun dengan cicilan (angsuran).

6.Landasan Hukum Murabahah

a. Al-Quran

Ayat-ayat Al-Qur'an yang dapat dijadikan rujukan dasar akad transaksi Murabahah, adalah :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٢﴾

Artinya: “orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-

penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”.(Al-Baqarah : 275).²³

وَإِنْ كَانَتْ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ
 إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿٢٨٠﴾

Artinya: “dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan. dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui”.(al-Baqarah: 280)²⁴

b. Hadits nabi

عَنْ ابْنِ كَعْبٍ بْنِ مَالِكٍ عَنْ أَبِي أُنَّ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ حَجَرَ عَلَىٰ مُعَاذٍ
 هُوَ وَبَا عَهُ فِي دَيْنٍ كَانَ عَلَيْهِ . []

Artinya: “Dari Ibnu Kaab bin Malik, dari Ayahnya r.a bahwa sesungguhnya Rasulullah SAW. Menahan barang kepunyaan Mu’adh dan beliau menjualnya untuk melunasi hutangnya yang menjadi bebannya ”.²⁵

c. UU RI No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syari’ah Pasal 19

ayat 1d:

“Kegiatan usaha bank umum syari’ah meliputi: menyalurkan pembiayaan berdasarkan pembiayaan *akad murabahah*, *akad salam*, *akad istishna*, atau akan lain yang tidak bertentangan dengan *prinsip syari’ah*,”²⁶

d. Ijma’ (Kesepakatan)

Aturan tentang *Murabahah* yang tercantum dalam

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN- MUI/IV/2000,

²³Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemahannya*, Bandung: CV.Penerbit Diponegoro, 2007, hal. 36.

²⁴*Ibid.* hal. 37.

²⁵Ali Ibnu Umar ad-Daruqutni, *Sunan ad-Daruqutni*, J. II, Beirut: Dar al-Fikr, tt, hal. 125.

²⁶Abdul Ghofur Anshari, *Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta: UGM Press, 2011, hal. 235.

tanggal 1 April 2000 tentang *Murabahah* yaitu:²⁷

- 1) Ketentuan umum *murabahah* dalam bank Syari'ah;
- 2) Ketentuan *murabahah* kepada nasabah;
- 3) Jaminan dalam *murabahah*;
- 4) Hutang dalam *murabahah*;
- 5) Penundaan pembayaran dalam *murabahah*;
- 6) Bangkrut dalam *murabahah*;

7. Syarat-syarat dan Rukun Pembiayaan Murabahah

a. Syarat-syarat Murabahah²⁸

- 1) Mengetahui harga pertama (harga pembelian)

Pembeli kedua hendaknya mengetahui harga pembelian karena hal itu adalah syarat sahnya transaksi jual beli. Jika tidak mengetahui, maka jual beli tersebut tidak sah.

- 2) Mengetahui besarnya keuntungan

Mengetahui besarnya keuntungan merupakan bagian dari harga (tsaman), sedangkan mengetahui harga adalah syarat sahnya jual beli.

- 3) Modal hendaknya berupa komoditas yang memiliki kesamaan dan sejenis, seperti benda-benda yang ditakar, ditimbang dan dihitung.

²⁷Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001, hal. 102.

²⁸<http://zonaekis.com/search/syarat+syarat+murabahah>. Unduh tgl. 18-12-2015

Syarat ini diperlukan dalam murabahah dan tauliyah, baik ketika dilakukan dengan penjual pertama atau orang lain. Serta baik keuntungan dari jenis harga pertama atau bukan, setelah jenis keuntungan disepakati berupa sesuatu yang diketahui ketentuannya, misalkan dirham ataupun yang lainnya.

- 4) System murabahah dalam harta ribahendaknya tidak menisbatkan riba tersebut terhadap harga pertama.

Apabila Membeli barang yang ditukar atau ditimbang dengan barang yang sejenis dengan takaran yang sama, maka tidak boleh menjualnya dengan sistem murabahah. Hal ini tidak diperbolehkan karena murabahah adalah jual beli dengan harga pertama dengan adanya tambahan, sedangkan tambahan terhadap harta riba hukumnya adalah riba dan bukan keuntungan.

- 5) Transaksi pertama haruslah secara syara'

Jika transaksi pertama tidak sah, maka tidak boleh dilakukan jual beli secara murabahah, karena murabahah adalah jual beli dengan harga pertama disertai dengan tambahan keuntungan dan hak milik jual beli yang tidak sah ditetapkan dengan nilai barang atau dengan barang yang semisal bukan dengan harga, karena tidak benarnya penamaan.

b. Rukun Murabahah

Rukun jual beli menurut mazhab Hanafi adalah ijab dan qabul yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling memberi yang menempati kedudukan ijab dan qabul itu. Menurut jumhur ulama ada 4 rukun dalam jual beli, yaitu:

- 1) Orang yang menjual;
- 2) Orang yang membeli;
- 3) Sighat (Ijab Qabul);
- 4) Barang/objek atau sesuatu yang diadakan;
- 5) Harga (*Tsaman*).²⁹

8. Karakteristik Pembiayaan Murabahah

Didalam kitab *Al-umm* karya Imam Syafi'i, beliau menguraikan karakteristik murabahah, diantaranya:

1. Boleh bagi pemesan/nasabah menentukan spesifikasi pesannya.
2. Terjadi kesepakatan dalam penentuan keuntungan (margin) pada saat perjanjian.
3. Penentuan besar kecilnya keuntungan (margin) berdasarkan kelihaian yang diberi pesanan dalam menyediakan pesanan sesuai spesifikasi yang diminta, kualitas pesanan dan kemampuannya memperoleh dengan harga yang relative murah.
4. Sistem pembayaran pemesan (cash atau cicil) jadi patokan dalam

²⁹Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, Jakarta: Zikrul Hakim, 2003, cet. Ke-1, hal. 40.

penentuan keuntungan.

Menurut M. Syafi'i Antonio karakteristik Murabahah secara umum adalah:

1. Bank harus memberitahukan tentang biaya atau modal yang dikeluarkan (*capital outlay*) atas barang tersebut kepada nasabah.
2. Akad pertama harus sah.
3. Akad tersebut harus bebas dari riba.
4. Bank harus mengungkapkan dengan jelas dan rinci tentang ingkar janji/wanprestasi yang terjadi setelah pembelian.
5. Bank harus mengungkapkan tentang syarat yang diminta dari harga pembelian kepada nasabah, misalnya pembelian berdasarkan angsuran.³⁰ Jika salah satu syarat a, b atau c tidak terpenuhi, maka pembelian harus mempunyai pilihan untuk:

1. Melakukan pembayaran penjualan tersebut sebagaimana adanya.
2. Menghubungi penjual atas perbedaan (kekurangan) yang terjadi atau, membatalkan akad.³¹

B. Konsep Pembiayaan Murabahah Bermasalah

1. Pengertian Pembiayaan Murabahah Bermasalah

Sejak Indonesia mengalami krisis moneter pada akhir tahun 1997, peranan baitul maal wattamwil (BMT) cukup besar dalam rangka

³⁰Muhammad Syafi'i Antonio, *Op. Cit.*, hal.102.

³¹*Ibid*, hal. 103.

membantu kalangan usaha kecil dan menengah. Peranan BMT pada waktu itu juga sangat penting dalam membangun kembali usaha yang sehat di Indonesia pasca krisis moneter. Maka dari itu, BMT di harapkan menjadi salah satu alat untuk membangun kembali kekuatan ekonomi rakyat dan mampu memperkuat sistem perekonomian nasional. Sehingga problem kemiskinan dan tuntutan ekonomi dimasyarakat bisa teratasi.³²

Pengertian pembiayaan bermasalah adalah suatu penyaluran dana yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah yang dalam pelaksanaan pembayaran pembiayaan oleh nasabah itu terjadi hal-hal seperti pembiayaan yang tidak lancar, pembiayaan yang debeturnya tidak memenuhi persyaratan yang dijanjikan, serta pembiayaan tersebut tidak menepati jadwal angsuran, sehingga hal-hal tersebut memberikan dampak negatif bagi kedua belah pihak (debitur dan kreditur).³³

2. Faktor-Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah

Pada jangka waktu (masa) pembiayaan tidak mustahil terjadi suatu kondisi pembiayaan yaitu adanya suatu penyimpangan utama dalam hal pembayaran yang menyebabkan keterlambatan dalam pembayaran atau diperlukan tindakan yuridis dalam pengembalian atau kemungkinan *potensial loss*. Kondisi ini yang disebut dengan pembiayaan bermasalah, keadaan turunnya mutu pembiayaan tidak terjadi secara tiba-tiba akan

³²Ahmad Hasan Ridwan, *BMT Bank Islam*, Bandung: Pustaka Bany Quraisy, 2004, hal. 27.

³³Adiwarman Karim, *Op. Cit.*, hal. 31.

tetapi selalu memberikan ”*warning sign*” atau faktor-faktor penyebab terlebih dahulu dalam masa pembiayaan. Ada beberapa faktor penyebab pembiayaan bermasalah. Sebab-sebab pembiayaan bermasalah dapat berasal dari pihak bank, pihak nasabah, dan pihak eksternal diantaranya sebagai berikut:³⁴

a. Faktor intern (berasal dari pihak bank)

- 1) Kurang baiknya pemahaman atas bisnis nasabah;
- 2) Kurang dilakukan evaluasi keuangan nasabah;
- 3) Kesalahan setting fasilitas pembiayaan (berpeluang melakukan *sidestreaming*);³⁵
- 4) Perhitungan modal kerja tidak didasarkan kepada bisnis usaha nasabah;
- 5) Proyeksi penjualan terlalu optimis;
- 6) Proyeksi penjualan tidak memperhitungkan kebiasaan bisnis dan kurang memperhitungkan aspek competitor;
- 7) Aspek jaminan tidak diperhitungkan aspek marketable lemahnya supervisi dan monitoring;
- 8) Terjadinya erosi mental: kondisi ini dipengaruhi timbali balik antara nasabah dengan pejabat bank sehingga mengakibatkan proses pemberian pembiayaan tidak didasarkan pada praktek perbankan yang sehat.

³⁴Trisadini Prasastinah Usanti dan A. Shomad, “*Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Bank Syariah*”, Surabaya: Fakultas Hukum Unair, 2008, hal. 33.

³⁵*Sidestreaming* adalah dana digunakan oleh nasabah tidak sesuai dengan peruntukkan pembiayaan yang telah disepakati dalam perjanjian.

b. Faktor ekstern (dari pihak nasabah)

- 1) Karakter nasabah tidak amanah (tidak jujur dalam memberikan informasi dan laporan tentang kegiatannya);
- 2) Melakukan *sidestreaming* penggunaan dana;
- 3) Kemampuan pengelolaan nasabah tidak memadai sehingga kalah dalam persaingan usaha;
- 4) Usaha yang dijalankan relatif baru;
- 5) Bidang usaha nasabah telah jenuh;
- 6) Tidak mampu menanggulangi masalah/ kurang menguasai bisnis;
- 7) Meninggalnya *key person*;
- 8) Terjadi bencana alam;
- 9) Adanya kebijakan pemerintah: peraturan suatu produk atau sektor ekonomi atau industri dapat berdampak positif maupun negatif bagi perusahaan yang berkaitan dengan industri tersebut.

3. Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah

Bank syariah dalam memberikan pembiayaan berharap bahwa pembiayaan tersebut berjalan dengan lancar, nasabah mematuhi apa yang telah disepakati dalam perjanjian dan membayar lunas bilamana jatuh tempo. Akan tetapi bisa terjadi dalam jangka waktu pembiayaan nasabah mengalami kesulitan dalam pembayaran yang berakibat kerugian bagi

bank syariah.³⁶ Dalam hukum perdata kewajiban memenuhi prestasi harus dipenuhi oleh debitur sehingga jika debitur tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perjanjian maka dikatakan debitur telah melakukan wanprestasi. Ada empat keadaan dikatakan wanprestasi yaitu:³⁷

- a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- b. Debitur memenuhi prestasi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
- c. Debitur terlambat memenuhi prestasi;
- d. Debitur melakukan perbuatan yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian.

Berikut ini akan dijelaskan upaya atau strategi dalam mengatasi pembiayaan murabahah bermasalah:

1. Melakukan pendekatan kepada nasabah pembiayaan. Hal ini dilakukan untuk mengetahui permasalahan yang sedang terjadi pada nasabah pembiayaan. Serta memberikan alternatif solusi dalam mengatasi permasalahan nasabah dengan mendatangi dan mendiskusikannya.
2. *Collection*, yaitu penagihan secara intensif. Dalam hal ini dilakukan dengan dua cara sebagai berikut: Pertama, penagihan secara persuasive yaitu dengan mengirimkan surat peringatan atau teguran kepada nasabah yang bermasalah. Kedua, penagihan secara

³⁶Trisadini Prasastinah Usanti, “Karakteristik Prinsip Kehati-Hatian Pada Kegiatan Usaha Perbankan Syariah”, Surabaya: Universitas Airlangga, 2010, hal. 244.

³⁷Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Binacipta, 1979, hal. 18.

langsung yakni dengan mendatangi langsung nasabah pembiayaan murabahah yang mengalami penunggakan.

3. *Rescheduling* (penjadwalan ulang), yaitu nasabah diberikan perpanjangan waktu jatuh tempo dalam pelunasan pembiayaan yang diberikan oleh bank/BMT.
4. *Restructuring*, yaitu dengan cara:
 - a. Menambah jumlah kredit;
 - b. Menambah equity yaitu:
 - Dengan menyetor uang tunai;
 - Tambahan dari pemilik.³⁸
5. Potongan pelunasan, artinya bank/BMT memberikan keringanan kepada nasabah yang bermasalah berupa potongan pelunasan dalam tempo yang telah ditentukan.
6. Penyitaan jaminan, yaitu penjualan barang-barang yang dijadikan jaminan dalam rangka pelunasan pembiayaan. Hal ini dilakukan apabila nasabah sudah benar-benar tidak mampu lagi untuk membayar hutangnya.
7. Hapus buku yaitu langkah terakhir yang dilakukan untuk membebaskan nasabah dari beban hutangnya, dikarenakan nasabah sudah tidak mampu lagi untuk mengembalikan pinjamannya dan barang yang dijadikan jaminan tidak bisa menutupi hutangnya. Sedangkan usaha yang dijalannya sudah tidak bisa diharapkan

³⁸Kasmir SE,.MM, *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004, edisi 1, cet ke-3, hal. 128.

lagi.³⁹ Seperti firman Allah SWT:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya: “ dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan. dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui”. (al-baqarah ayat 280).⁴⁰

Apabila menurut pertimbangan bank, pembiayaan yang bermasalah tidak mungkin terselamatkan dan menjadi lancar kembali melalui upaya- upaya penyelamatan sehingga akhirnya pembiayaan tersebut menjadi macet. Maka bank akan melakukan tindakan-tindakan penyelesaian atau penagihan pembiayaan bermasalah itu merupakan upaya bank untuk memperoleh kembali pembayaran baik dari nasabah debitur atau penjamin atas kredit bank yang telah menjadi bermasalah atau tanpa melikuidasi angsurannya. Karena itu, untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah perlu menggunakan pendekatan sebagai berikut:

- a. Bank tidak membiarkan atau bahkan menutup-nutupi adanya pembiayaan bermasalah.
- b. Bank harus mendeteksi secara dini adanya pembiayaan bermasalah atau diduga akan menjadi pembiayaan bermasalah.
- c. Penanganan pembiayaan bermasalah atau diduga akan menjadi pembiayaan bermasalah juga harus dilakukan secara dini dan sesegera

³⁹Kasmir, *Bank dan Lembaga keuangan Lainnya*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002, edisi ke-6, hal. 115.

⁴⁰ Departemen Agama RI , *Op.Cit*, hal. 37.

mungkin. Bank tidak melakukan penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan cara menambah plafond pembiayaan atau tunggakan-tunggakan bunga dan mengkapitalisasi tunggakan bunga tersebut atau yang lazim dikenal dengan praktek plafondering pembiayaan.

- d. Bank tidak boleh melakukan pengecualian dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah. Khususnya untuk pembiayaan bermasalah kepada pihak-pihak yang terkait dengan bank dan debitur-debitur besar tertentu.

Bank dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah atau dapat menempuh cara-cara sebagai berikut:

1. Penyerahan Pengurusan Kredit Macet kepada PUPN

Dengan UU No. 49/Prp/Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara dibentuklah PUPN yang tugasnya mengurus piutang Negara yang oleh pemerintah atau badan-badan yang secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh Negara berdasarkan suatu peraturan, perjanjian, atau sebab lainnya telah diserahkan pengurusannya kepadanya. Piutang yang diserahkan itu ialah piutang yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum, akan tetapi yang menanggung utangnya (penjamin) tidak melunasi sebagaimana mestinya.

2. Proses Gugatan Perdata

Sejalan dengan klausula yang biasa tercantum dalam setiap perjanjian kredit antara bank dan nasabahnya, maka dalam hal

nasabah sebagai debitor tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi kredit, bank dapat mengajukan gugatan perdata kepada pengadilan. Apabila debitur tetap tidak melunasi kredit, maka atas dasar perintah ketua pengadilan negeri tersebut dilakukan penyitaan harta kekayaan debitor untuk kemudian dilelang.

3. Penyelesaian Melalui Badan Arbitrase (perwasitan)

Dalam penyelesaian kredit kadang dicantumkan pula klausula yang menyebutkan bahwa apabila timbul sengketa sebagai akibat dari perjanjian kredit, maka penyelesaiannya melalui arbitrase dan keputusan arbitrase merupakan keputusan final. Adapun manfaat penyelesaian sengketa melalui arbitrase ini keputusannya lebih cepat diperoleh bila dibandingkan melalui pengadilan yang sifat penyelesaiannya tertutup dan dapat menjaga nama baik para pihak.

4. Penagihan Oleh Penagih Utang (*Debt Collector*) swasta.

Pemanfaatan debt collector dalam menagih kredit macet bank ini ternyata jauh lebih efektif dibandingkan dengan cara menyerahkannya kepada PUPN atau melalui proses gugatan perdata. Sebab penelitian menunjukkan kurang lebih 75% bank-bank swasta menggunakan debt collector untuk menagih kredit mereka yang macet. Hal ini disebabkan antara lain:

- a. Karena tidak bekerjanya sarana-sarana hukum dan hukum dianggap tidak efisien dan efektif.
- b. Bertele-telenya proses penegakan hukum menimbulkan

kekecewaan masyarakat.

- c. Pengadilan tidak bisa memberikan jaminan kepastian hukum dan berjalan singkat.
- d. *Dept collector* dianggap lebih mampu bekerja dalam waktu relatif singkat dan tingkat keberhasilannya mencapai 90 %.

Dalam melakukan kredit macet tidak jarang *dept collector* memeras, mengintimidasi atau mengancam pihak penanggung hutang. Hal tersebut berlawanan dengan hukum dan dapat menurunkan kredibilitas yang bersangkutan. Oleh karena itu, sudah sewajarnya *dept collector* bertindak secara profesional dalam menagih utang kredit macet dengan cara yang etis dan tidak berlawanan dengan hukum.⁴¹

⁴¹Usman S.H Rachmadi, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2003, hal. 296.

BAB III

GAMBARAN UMUM BMT INSAN SEJAHTERA CABANG CEPIRING

A. Sejarah Singkat BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring

Lahirnya BMT Insan Sejahtera dilandasi karena keprihatinan para pendiri atas kondisi ekonomi mikro di sekitar wilayah Kabupaten Kendal yang saat itu (1998) para pengusaha mikro sering terjatuh para lintah darat. Mereka tidak memiliki akses ke perbankan atau lembaga keuangan formal lain sehingga lintah darat menjadi alternatif pilihan bagi mereka dalam mendapatkan permodalan usaha.

Pada bulan September 1998 PINBUK Kendal yang di ketuai oleh Bapak Sutyono menawarkan sebuah pelatihan untuk pendirian lembaga keuangan mikro berbasis syariah di Kota Kendal, yang kemudian dimagangkan di berbagai lembaga keuangan Islam yang sudah eksis, dengan modal awal Rp 2 juta dari beberapa anggota mulai menggelindingkan konsep BMT di lingkungan masyarakat. Untuk memperkuat modal dan anggota, BMT Insan Sejahtera juga mulai mensosialisasikan program-programnya, salah satu programnya yaitu menghimpun simpanan pokok dan simpanan wajib dari masyarakat sekitarnya. BMT Insan Sejahtera didirikan dengan maksud untuk memfasilitasi masyarakat bawah yang tidak terjangkau oleh pelayanan bank syariah atau BPR syariah. Prinsip operasinya didasarkan atas prinsip bagi hasil, jual-beli (*Ijarah*) dan titipan (*Wadi'ah*). BMT Insan Sejahtera ini

merupakan lembaga yang hanya ada dalam sistem keuangan Islam, karena Islam mendorong umatnya untuk menjadi sukarelawan dan beramal. Untuk mewujudkan masyarakat adil dan efisien, maka setiap tipe dan lapisan masyarakat harus terwadahi, namun perbankan belum bisa menyentuh semua lapisan masyarakat.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka pada tanggal 30 Desember 1998 didirikanlah lembaga keuangan syariah yang diberi nama Baitul Maal Wa Tamwil (BMT) Insan Sejahtera Cepiring dengan badan hukum No. BH. 0031/BH/KDK.11-2/XII/1998 yang diprakarsai oleh bapak Sutyono.

Adapun data-data mengenai kelembagaan BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring adalah sebagai berikut:

1. Nama Koperasi : BMT INSAN SEJAHTERA
2. Tanggal Berdiri : 30 Desember 1998
3. Nomor Badan Hukum : 0031/BH/KDK.11-2/XII/1998
4. Tanggal Badan Hukum : 30 Desember 1998
5. Alamat : Jl. Raya Soekarno Hatta Pasar Blok C No.
25– 26 Cepiring Kendal
- No Telpon : (0294) 382367
- Fax : (0294) 382367
- Kelurahan : Cepiring
- Kecamatan : Cepiring
- Kabupaten/Kota : Kendal
- Propinsi : Jawa Tengah
6. Susunan Pengurus Periode Tahun 2010 -2013

Ketua : Yantoro

Sekretaris : Nursikin S.Pd

Bendahara : Dwi Wahyuni H.

7. Susunan Pengawas Periode Tahun 2010 -2013

Dewan Pengawas : Kiswanto S.Pd

Siti Malikhah

8. Manajer : Yantoro

9. Accounting : Dwi Wahyuni H.

B. Visi, Misi, Motto, Filosofi Kerja dan Budaya Kerja BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring

1. **Visi** lembaga ini adalah: *“Menjadi Koperasi Jasa Keuangan Syari’ah yang Amanah, Maslahah dan terdepan di Jawa Tengah”*.

2. **Misi** lembaga ini adalah:

a) *Pemberdayaan ekonomi umat*

b) *Berkomitmen terhadap sistem syari’ah, profesionalisme, dan kepuasan anggota.*

c) *Perbaikan dan Peningkatan Kualitas Manajemen secara menyeluruh.*

d) *Peningkatan Kualitas Sumber Daya Insani yang berdedikasi dan berintegritas tinggi.*

3. **Motto** lembaga ini adalah: *“Melayani dan Peduli”*.

4. **Filosofi Kerja** lembaga ini adalah: *“Kerja untuk Ibadah, kerja untuk Da’wah, kerja untuk Ukhuwah, dan kerja untuk mencari Ma’isah”*.

5. **Budaya Kerja** lembaga ini adalah: “*Kerja Keras, Kerja Cerdas, Kerja Ikhlas, dan Kerja Tuntas*”.⁴²

C. Struktur Organisasi BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring

Dalam menjalankan perusahaan untuk mencapai tujuan yang diharapkan maka diperlukan struktur organisasi yang baik dan jelas, sehingga dapat diketahui tugas masing-masing dan kesimpangsiuran dalam menjalani tugas dapat dihindari.

Adapun struktur organisasi BMT Insan Sejahtera adalah sebagai berikut: **Struktur Organisasi BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring**



D. Jenis – jenis Produk BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring

1. SIMPANAN

⁴²Dokumen KJKS Insan Sejahtera Cabang Cepiring dalam bentuk *Soft Copy ke-1*

a. Simpanan Simatra

Simpanan Simatra adalah simpanan harian, dengan Setoran awal Rp. 10.000,- dan selanjutnya ,minimal Rp. 3.000,- dengan tidak adanya pembatasan nominal transaksi setiap harinya, sehingga akan semakin menunjang kegiatan dan mobilitas perekonomian para Nasabah.

b. Simpanan Idul Fitri (Si Fitri)

Simpanan Hari Raya Idul Fitri adalah simpanan yang diperuntukan untuk menyambut Hari Raya Idul Fitri, dengan Setoran Awal minimal Rp. 10.000,- dan selanjutnya minimal Rp.3.000,- tiap transaksi dan Simpanan ini akan dicairkan mulai tanggal 15 Ramadhan.

c. Simpanan Idul Qurban (Si Qurban)

Simpanan Idul Qurban adalah Simpanan untuk memudahkan untuk membuat keinginan dan niat untuk beribadah Qurban. Dengan Setoran Awal minimal Rp. 20.000,- dan selanjutnya minimal Rp. 10.000,- akan menjadikan keinginan berqurban anda lebih ringan.

d. Simpanan Ongkos Naik Haji (Si Hajj)

Simpanan Ongkos naik Haji untuk mewujudkan niat dan keinginan beribadah Haji ketanah suci lebih Mudah, Ringan dan Terencana.Dengan setoran awal rp. 100.000,- dan selanjutnya minimal Rp. 50.000,-

e. Simpanan Isy Karima (Simpanan Arisan)

Simpanan Isy Karima adalah Simpanan bulanan dengan konsep Arisan, dimana Penabung setiap bulannya diharuskan menabung dengan nominal Rp. 100.000,- selama 20 kali, dan setiap bulannya peserta tabungan akan diterimakan sejumlah uang Rp. 2.000.000,- dengan cara penyaringan, dan peserta yang menerima simpanan lebih awal tetap diwajibkan melakukan pembayaran setoran simpanan sampai 20 kali.

f. Simpanan Berjangka/Investra (Deposito / Investasi)

Simpanan Berjangka maupun Investasi adalah memberikan alternatif cara penyimpanan maupun investasi dengan fleksibel dan aman.

2. PEMBIAYAAN

a. Akad Pembiayaan Qordhul Hasan

- 1) Non Profit Transaction
- 2) Tujuan transaksi adalah tolong menolong dan bukan keuntungan komersil
- 3) Pihak yang berbuat kebaikan boleh meminta kepada counter partnya untuk menutup sekedat biaya untuk melakukan akad tabarru
- 4) Tidak dapat dirubah menjadi akad
- 5) Tidak dapat dirubah menjadi akad tijarah, kecuali ada persetujuan sebelumnya

b. Akad Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan Jual beli Murabahah. Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.

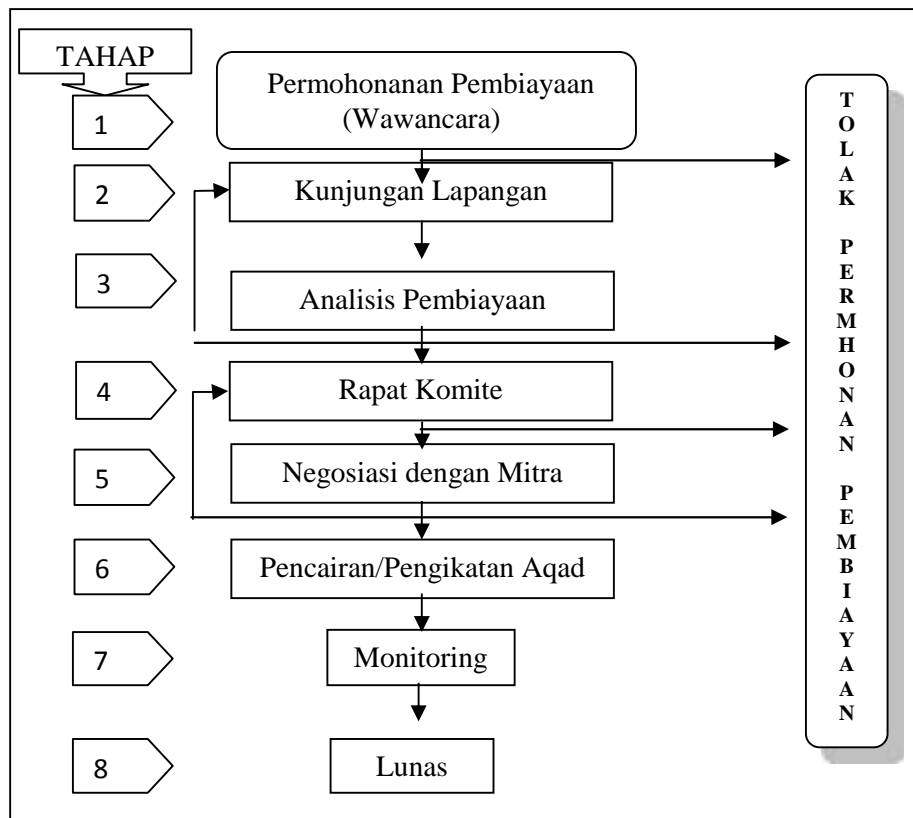
a. Syarat-Syarat:

Para pihak yang menjalankan transaksi :

- a. Berwenang secara hukum
- b. Ridha atau rela (suka sama suka)
- c. Objek yang diperjual belikan
- d. Ada secara fisik
- e. Memiliki kepemilikan yang jelas
- f. Bukan barang haram
- g. Harganya jelas dan disepakati
- h. Harga yang disepakati tersebut tidak berubah selama perjanjian.

b. Mekanisme pembiayaan

Dalam menyalurkan pembiayaan, BMT Insan Sejahtera memiliki prosedur pembiayaan yang harus dilakukan oleh anggota dan BMT Insan Sejahtera agar pembiayaan yang akan disalurkan tepat sasaran, secara umum prosedur pembiayaan pada BMT Insan Sejahtera yaitu:



c. Akad Pembiayaan Musyarakah

Musyarakah yakni pembiayaan khusus untuk modal kerja, dimana dari bank merupakan bagian dari modal usaha nasabah dan keuntungan dibagi sesuai dengan nisbah yang disepakati.

d. Akad Pembiayaan Mudharabah

Mudharabah akad kerjasama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (shahibul maal) menyediakan modal 100 %, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola dengan keuntungan dibagi menurut kesepakatan di muka apabila rugi ditanggung oleh pemilik

modal sepanjang kerugian tersebut tidak disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian pengelola.

a. Rukun

- a. Pemodal
- b. Pengelola
- c. Modal
- d. Nisbah Keuntungan
- e. Sighat atau akad

b. Syarat

- a. Pemodal dan pengelola merupakan orang yang cakap hukum;
- b. Sighat : penawaran dan penerima (ijab qabul) harus diucapkan oleh kedua belah pihak guna menunjukkan kemauan mereka untuk menyempurnakan kontrak ;
- c. Modal harus berbentuk uang tunai yang jelas jumlahnya.⁴³

⁴³Dokumen KJKS Insan Sejahtera Cabang Cepiring dalam bentuk *Soft File ke-2*

BAB IV

Pembiayaan Murabahah Bermasalah

di BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring

A. Faktor-faktor yang Menyebabkan Pembiayaan Bermasalah di BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring

Sebagaimana diketahui bahwa dalam setiap pemberian pembiayaan diperlukan adanya pertimbangan serta kehati-hatian agar kepercayaan yang merupakan unsur utama dalam pembiayaan benar-benar terwujud sehingga pembiayaan yang diberikan dapat mengenai sasarannya dan terjaminnya pengembalian pembiayaan tersebut tepat waktunya sesuai dengan akad perjanjian.

Tidak kembalinya pembiayaan yang diberikan oleh suatu BMT berarti secara langsung mengancam kelangsungan hidup bagi BMT itu sendiri. Hal tersebut karena penghasilan Bank yang utama adalah dari bagi hasil dan margin (keuntungan dari jual beli) yang dikenakan terhadap pembiayaan yang diberikannya. Jangan dilupakan bahwa dana pembiayaan yang diberikan tersebut sebagian berasal dari simpanan masyarakat baik yang berbentuk giro, tabungan maupun deposito sebagai nasabah bank yang tertarik menyimpannya karena antara lain diberikan bagi hasil, yang bagi bank sendiri merupakan biaya.

Pembiayaan yang disalurkan oleh BMT Insan Sejahtera baik yang digunakan untuk modal kerja maupun untuk kebutuhan mendesak ada

kalanya terjadi hambatan pengembalian oleh para nasabah sehingga menimbulkan pembiayaan bermasalah.

Sepandai apapun analisis pembiayaan dalam menganalisis setiap permohonan pembiayaan, kemungkinan pembiayaan tersebut macet pasti ada, sebagaimana yang terjadi di BMT Insan Sejahtera. Hal ini disebabkan oleh 2 unsur sebagai berikut:

- 1) Dari Pihak BMT Artinya dalam melakukan analisisnya, pihak analisis kurang teliti sehingga apa yang seharusnya terjadi, tidak diprediksi sebelumnya. Dapat pula terjadi akibat kolusi dari pihak analisis kredit dengan pihak debitur sehingga dalam analisisnya dilakukan secara subyektif.
- 2) Dari Pihak Nasabah kemacetan kredit dapat dilakukan akibat 2 hal yaitu:
 - a. Adanya Unsur Kesengajaan.

Dalam hal ini, nasabah sengaja untuk tidak bermaksud membayar kewajibannya kepada BMT sehingga pembiayaan yang diberikan macet. Dapat dikatakan tidak ada unsur kemauan untuk membayar.

- b. Adanya Unsur Tidak Sengaja.

Artinya, si debitur mau membayar, tapi tidak mampu.

Menurut hasil analisis ada beberapa faktor yang dapat menjadi penyebab timbulnya pembiayaan bermasalah pada BMT Insan Sejahtera, diantaranya adalah:

1. Faktor internal :

a. Petugas

Dalam hal ini faktor yang dapat disebabkan oleh karakter dan kemampuan petugas (*Account Officer*) dalam menganalisa calon nasabah kurang baik atau cermat, dikarenakan kedekatan dengan nasabah atau juga ketidak mampuan *Account Officer* menganalisis secara baik karakter usaha dan karakter nasabah. Sehingga, analisa yang disajikan tidak akurat.

b. Sistem

Dalam hal ini, sistem dan prosedur penyaluran pembiayaan yang ada kalanya dilanggar sehingga memotong jalur prosedur yang telah dibuat. Faktor sistem juga berkaitan dengan monitoring yang kurang intensif dari *Account Officer*, sehingga pembiayaan yang kurang lancar tidak terdeteksi sejak dini.⁴⁴

Dalam hal ini manajemen BMT Insan Sejahtera sangat menekankan kepada para petugas untuk mengantisipasi adanya pembiayaan bermasalah, dengan melakukan training setiap bulannya agar dapat lebih akurat dalam menganalisa pembiayaan. Selain itu, BMT Insan Sejahtera menekankan pada petugas untuk tidak menerima imbalan apapun dari nasabah yang dapat menciptakan kedekatan hubungan antara petugas dan nasabah sehingga nasabah merasa tidak ada tekanan dalam membayar

⁴⁴Wawancara dengan Bp. Yantoro (Pimpinan)

angsuran.

2. Faktor eksternal

- a. Kondisi usaha nasabah pembiayaan yang sedang menurun
- b. Adanya I'tikad yang kurang baik dari nasabah dalam hal pembayaran kembali pinjamannya walaupun kemungkinan usahanya baik dan berkembang, sehingga kewajiban diabaikan.

Nasabah kurang mampu mengelola usahanya, pada saat mengajukan pembiayaan calon nasabah selalu optimis akan kemajuan usahanya dan selalu menjelaskan prospek usahanya, tetapi setelah dana itu direalisasikan yang terjadi adalah ketidaksesuaian antara kerja yang diberikan dengan realitas dilapangan bahkan nasabah tidak mau memberikan perkembangan hasil usahanya.

- c. Kebijakan pemerintah

Ada kalanya kebijakan pemerintah yang tidak memihak kepada perkembangan usaha kecil dan menengah sehingga menyulitkan berkembangnya usaha masyarakat tersebut, misalnya kebijakan tentang persaingan usaha yang selalu mengedepankan kepentingan konglomerat, kebijakan tentang perizinan usaha, kebijakan tentang harga BBM yang mempengaruhi stabilitas usaha, dan sebagainya.

- d. Bencana alam

Pembiayaan bermasalah timbul karena disebabkan oleh

bencana alam yang menerjang usaha nasabah seperti banjir, angin rebut dan sebagainya. Sehingga usaha nasabah menjadi terganggu dan tidak dapat lagi melanjutkan usahanya yang berimplikasi terhadap ketidakmampuan nasabah mengembalikan dana yang telah diberikan oleh BMT Insan Sejahtera.

B. Tinjauan Hukum Islam terhadap Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah di BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring

Secara umum proses transaksi murabahah di BMT Insan Sejahtera dalam memberikan pembiayaan murabahah kepada calon nasabah adalah harus mengisi formulir dan melengkapi persyaratan pembiayaan setelah itu dilakukan survei oleh pengelola BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring, bagian pembiayaan bertujuan untuk melakukan penilaian apakah pengajuan pembiayaan layak untuk dibiayai. Dengan menggunakan prinsip analisis 5C yaitu:

1. *Character* (Karakter)

Pada tahap ini bagian pemasaran pembiayaan (*marketing lending*) harus mencari tahu data-data tentang nasabah yang meliputi riwayat hidup, latar belakang pendidikan, keadaan keluarga, serta kondisi ekonominya. Dimana informasi tersebut didapatkan dari informasi dari tetangga atau masyarakat sekitar calon nasabah atau wawancara langsung dengan nasabah pengajuan pembiayaan murabahah untuk mengetahui karakter nasabah karena dalam

penilaian analisis ini bertujuan untuk memperkirakan kemungkinan nasabah pengguna dana yang mengajukan pembiayaan sesuai dengan keperluan nasabah dan dijadikan acuan atau ukuran oleh BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring dalam mengambil keputusan.

Adapun kendala dalam menganalisa karakter nasabah yaitu pada pengelola baru bagian *marketing lending* kurang berpengalaman dan kurang memahami karakter nasabah.

2. *Collateral* (Agunan)

Dalam penilaian ini meliputi penilaian terhadap jaminan atau agunan yang dibebankan oleh calon nasabah sebagai jaminan pembiayaan yang diberikan oleh pihak BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring. Jaminan yang bisa untuk pengajuan pembiayaan adalah BPKB kendaraan bermotor, nasabah yang mempunyai tabungan deposito di BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring dan sertifikat tanah.

Jaminan tersebut dipandang sebagai jaminan yang sah apabila diketahui dan dinilai dari segi ekonomis dan yuridis (hukum). Dalam hal ini merupakan salah satu tugas *marketing lending* untuk memeriksa kondisi jaminan secara cermat dan lengkap serta menilai kelengkapan surat dari yuridisnya. Berupa surat izin usaha, surat kuasa yang berfungsi untuk menilai keseriusan calon nasabah dalam pengajuan permohonan pembiayaan.

Adapun perhitungan *collateral* secara ekonomis, dengan memperhitungkan jenis barang serta nilai ekonomis jaminan. khususnya penilaian jaminan BPKB, karena harga dari tahun ke tahun mengalami penurunan dan penurunan nilai guna.

Dalam perhitungan jaminan untuk realisasi pembiayaan di BMT Insan Sejahtera maksimal sebesar 70% sampai 80% dari harga pasaran. Adapun realisasi berdasarkan riwayat nasabah dalam pembiayaan dan menggunakan produk BMT Insan Sejahtera.⁴⁵

3. *Capital* (Modal)

Analisis *capital* merupakan analisis yang menghubungkan antara pemohon pembiayaan oleh calon nasabah terhadap sejumlah dana yang disetor untuk membiayai suatu barang. Yang menjadi pertimbangan dalam analisis ini adalah jangka waktu yang diambil calon nasabah tersebut dalam permohonan pembiayaan.

4. *Capacity* (Kemampuan)

Dalam hal ini *marketing lending* harus dapat mengetahui kemampuan nasabah dalam mengembalikan pembiayaan. Pada Standar Operasional (SOP) BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring dalam pembiayaan, harus memiliki data nasabah kredit macet untuk dijadikan pertimbangan dalam pemberian pembiayaan.

Selain itu, *marketing lending* untuk membuat pertimbangan dengan melakukan wawancara langsung dengan nasabah tentang

⁴⁵Dokumen dari KJKS Insan Sejahtera

pendapatan yang diperoleh termasuk pendapatan sampingan dan pengeluaran dalam jangka waktu tertentu meliputi kebutuhan sehari-hari (sandang, papan, pangan). Dapat dirumuskan:

$$\text{pendapatan bersih} = \text{pendapatan} - \text{pengeluaran}$$

Pendapatan bersih jika lebih kecil dari angsuran maka pengajuan pembiayaan ditolak, jika pendapatan bersih lebih besar dari angsuran maka pengajuan pembiayaan direalisasi.

Dalam penerapan di BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring masih ditemukan data yang kurang lengkap dalam menganalisa nasabah terutama pada *capicity*. Sehingga *marketing lending* membuat data sendiri untuk menutupi kekurangan data.

5. *Condition* (Kondisi)

Marketing lending dalam penilaian pembiayaan hendaknya melihat kondisi ekonomi yang usahanya prospek dimasa yang akan datang. Untuk usaha yang kurang prospek, pengajuan pembiayaan akan dipending atau ditolak, dan sebaliknya jika pengajuan pembiayaan untuk usahanya prospek maka akan diberi pinjaman. Namun dalam penerapan di BMT Insan Sejahtera, *marketing lending* dalam penyaluran dana kepada nasabah tidak melihat kondisi ekonomi usaha yang prospek, sehingga banyak terjadi kemacetan dalam mengangsur angsuran.

Dalam penyelesaian pembiayaan di BMT Insan Sejahtera

Cabang Cepiring selain menggunakan analisis 5C juga menggunakan analisis prinsip syariah dan tujuan pembiayaan, yaitu:

1. Syariah

Syariah maksudnya dalam pengajuan pembiayaan barang dengan akad murabahah sudah sesuai prinsip syariah atau tidak. Penerapan syariah di BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring dari penerapan akad, barang yang diperjual belikan harus halal, dan sebagainya. Dari analisis 5C di atas jika prinsip syariah tidak terpenuhi maka pengajuan pembiayaan batal.⁴⁶

Ayat-ayat Al-Qur'an yang dapat dijadikan rujukan dasar akad transaksi Murabahah, Surat Al-Baqarah ayat 275:⁴⁷

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۚ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۚ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Artinya: “Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus

⁴⁶ *Ibid.*, Dokumen KJKS Insan Sejahtera

⁴⁷ Departemen Agama RI., *Op.*, *Cit.* hal. 36.

berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.

Hadits nabi :

ﷺ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ حَجَرَ عَلَى مُعَاذِ بْنِ

[جَبَلِ مَلْهُ وَبَا عَهُ فِي دَيْنٍ كَانَ عَلَيْهِ .]

Artinya: “Dari Ibnu Ka’ab bin Malik, dari Ayahnya r.a bahwa sesungguhnya Rasulullah SAW. Menahan barang kepunyaan Mu’adh dan beliau menjualnya untuk melunasi hutangnya yang menjadi bebannya”.⁴⁸

Majelis Ulama Indonesia Fatwa MUI tentang ketentuan umum murabahah dalam Bank Syari’ah maupun BMT:⁴⁹

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba;
- 2) Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh Syari’at Islam;
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya;
- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba;
- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang;

⁴⁸Ali Ibnu Umar ad-Daruqutni, *Op., Cit*, hal. 125.

⁴⁹*Ibid.*, hal. 24.

- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya;
- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati;
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

2. Tujuan

Tujuan bermaksud untuk mengetahui pemanfaatan dari pengajuan pembiayaan. Hal ini diterapkan dalam analisis pembiayaan BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring supaya pembiayaan tepat pada tujuan utama dalam pengajuan pembiayaan dan menghindari dari riba.

Beberapa usaha-usaha yang dilakukan oleh BMT Insan Sejahtera dalam penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah terdiri dari tahapan- tahapan, diantaranya adalah:

1. Teguran

Hal ini dilakukan sebelum jatuh tempo (1 minggu) untuk mengingatkan kepada para anggota bahwa pinjaman akan selesai.

2. *Rescheduling* (penjadwalan ulang)

a. Memperpanjang jangka waktu pembiayaan

Dalam hal ini anggota diberikan keringanan dalam masalah jangka waktu pembiayaan misalnya perpanjangan jangka waktu dari enam bulan menjadi satu tahun sehingga anggota mempunyai waktu yang lama untuk mengembalikannya.

b. Memperpanjang jangka waktu angsuran

Memperpanjang angsuran hampir sama dengan jangka waktu pembiayaan. Dalam hal ini jangka waktu pembiayaannya diperpanjang pembayarannya, misalnya dari 56 kali menjadi 70 kali dan ini tentu saja jumlah angsuran pun menjadi mengecil seiring dengan penambahan jumlah angsuran, Seperti firman Allah SWT:

وَإِنْ كَانَتْ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ إِنْ كُنْتُمْ

تَعْلَمُونَ ﴿٢٨٠﴾

Artinya: “ dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan. dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui”. (al-baqarah ayat 280).⁵⁰

3. *Restructuring*

Artinya pihak BMT Insan Sejahtera memberikan tambahan

⁵⁰ Departemen Agama RI , *Op.Cit*, hal. 37.

jumlah kredit kepada nasabah untuk memperbaiki usahanya ketika nasabah tersebut mulai bermasalah dalam angsuran.

4. *Penyitaan jaminan*

Penyitaan jaminan merupakan langkah selanjutnya yang dilakukan oleh BMT apabila anggota sudah benar-benar tidak punya I'tikad baik ataupun sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua hutang-hutangnya.

5. *Eksekusi jaminan*

BMT Insan Sejahtera melakukan penjualan terhadap barang-barang yang dijadikan jaminan dalam rangka pelunasan hutang. Di dalam BMT penjualan jaminan yang harganya lebih dari hutang anggota, maka kelebihan dari hutang akan dikembalikan, tetapi jika hasil penjualan barang jaminan tidak menutupi hutang anggota, maka pihak BMT akan menagih kembali sesuai kekurangannya.

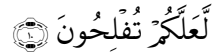
6. *Penghapusan hutang (Write Off)*

- a. **Hapus sistem:** Usaha mengalami kemunduran atau bangkrut tetapi masih mampu untuk mencicil.

Hapus sistem dan tagih: Usaha bangkrut serta menjadi fakir miskin dan tidak mampu untuk membayar dan anggota yang kabur.

Sebagaimana firman Allah dalam Q.S. Al-Jumu'ah ayat 10:

فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانْتَشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِنْ فَضْلِ اللَّهِ وَاذْكُرُوا اللَّهَ كَثِيرًا



Artinya: “Apabila telah ditunaikan shalat, Maka bertebaranlah kamu di muka bumi; dan carilah karunia Allah dan ingatlah Allah banyak-banyak supaya kamu beruntung”.⁵¹

b. Pembiayaan bermasalah yang tidak secepatnya ditanggulangi akan berdampak kurang baik bagi kelancaran stabilitas kerja BMT.

Dampak yang akan dirasakan diantaranya, adalah:

- 1) Dampak pembiayaan bermasalah terhadap BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring
 - a) Likuiditas terancam;
 - b) Tingkat kesehatan menurun;
 - c) Modal tidak berkembang dengan baik;
 - d) Munculnya biaya tambahan (*Operasional Cost, Manajemen Cost*).
- 2) Dampak pembiayaan bermasalah terhadap karyawan
 - a) Mental (kurang percaya diri, saling menyalahkan);
 - b) Karier;
 - c) Moral (rusaknya rasa memiliki dan tanggung jawab);
 - d) Waktu dan tenaga.
- 3) Dampak pembiayaan bermasalah terhadap pemilik modal
 - a) SHU berkurang;

⁵¹Departemen Agama RI, *Op.Cit*, hal. 554

b) Ketidakpercayaan pemilik modal.

Agar pembiayaan dapat berjalan dengan optimal sesuai yang diinginkan oleh BMT Insan Sejahtera, maka BMT memiliki cara dalam penyelesaian pembiayaan untuk meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah, yaitu:

1. Melakukan pemisahan tugas yang memadai, pemisahan tugas yang memadai bermanfaat untuk mencegah berbagai macam kesalahan, baik disengaja maupun tidak disengaja.
2. Setiap pembiayaan murabahah harus memberikan jaminan.
3. Membuat catatan dan dokumen yang memadai. Artinya semua dokumen atau data-data mengenai mitra/nasabah harus lengkap, akurat dan sesuai dengan identitas asli nasabah.
4. Anggota diharapkan membuat rekening tabungan di BMT Insan Sejahtera dan menabung secara rutin. Hal tersebut dilakukan agar pada saat terjadi kemacetan dalam pembayaran, BMT sudah memiliki dana cadangan yang di ambil dari tabungan nasabah tersebut. Khususnya bagi yang melakukan pembiayaan dengan menggunakan jaminan tabungan, pembiayaan kurang dari Rp. 2 juta maka diwajibkan membuka rekening tabungan.
5. Pembiayaan harus ada personal garansi, yaitu jaminan dari adanya referensi salah satu anggota yang baik di mata BMT Insan Sejahtera atau saudara dekat.
6. Sebelum diberikannya pembiayaan, BMT Insan Sejahtera melihat

apakah usaha yang dilakukan oleh calon anggota sudah berjalan lebih dari 1 Tahun.

7. Selain itu BMT Insan Sejahtera melihat dari prospek penjualan yang dimiliki oleh calon anggota, apakah usahanya kedepan lancar atau sebaliknya.
8. Menerapkan prinsip kehati-hatian dalam memberikan pembiayaan agar dana pembiayaan yang disalurkan dapat kembali menjadi modal kerja BMT Insan Sejahtera ini.
9. Membuat surat penolakan untuk pinjaman selanjutnya (yang termasuk anggota macet).
10. Pembayaran angsuran dilakukan harian, mingguan dan bulanan.
11. Menggunakan sistem jemput bola.
12. Mengenakan denda keterlambatan pelunasan angsuran pembiayaan murabahah.
13. Meningkatkan mutu pelayanan.
14. Meningkatkan fasilitas karyawan agar dapat melaksanakan tugasnya dengan baik.
15. Memberikan peningkatan skill pada karyawan dengan mengadakan pelatihan-pelatihan mengenai BMT Inset Cabang Cepiring.
16. Meningkatkan pengawasan internal.⁵²

Agar cara penyelesaian pembiayaan murabahah tidak terjadi

⁵² Dokumentasi bentuk Soft file KJKS Insan Sejahtera

masalah, dapat berjalan dengan baik sesuai prosedur, maka BMT Insan Sejahtera harus memiliki tata cara pembayaran hutang murabahah. Karena dalam menjalankan operasional perusahaan, BMT Insan Sejahtera memiliki peraturan atau tata cara pembayaran hutang murabahah yang harus dilakukan oleh seluruh anggota yang memiliki hutang kepada BMT. Secara garis besarnya BMT Insan Sejahtera memiliki tata cara dalam pembayaran pembiayaan murabahah, yaitu dengan cara sebagai berikut:

- 1) Pembayaran hutang murabahah dapat dilakukan anggota di BMT yaitu anggota mendatangi BMT langsung untuk melakukan pembayaran hutang murabahah.
- 2) Pembayaran hutang murabahah dapat dilakukan anggota ditempat yaitu anggota dapat membayarkan hutangnya kepada BMT ditempat anggota berada, dan pihak BMT yang mendatangi nasabah sehingga kegiatan anggota dapat terus berlangsung.⁵³

Tata cara pembayaran hutang murabahah seperti diatas adalah tata cara yang paling umum dilakukan oleh semua BMT yang melakukan operasional pembiayaan, yaitu dengan cara anggota mendatangi BMT atau BMT yang mendatangi anggota.

Ada beberapa hal yang menjadi petunjuk apakah layak pembiayaan itu diberikan atau tidak. Petunjuk tersebut mencegah terjadinya pembiayaan bermasalah yang akan timbul, diantaranya

⁵³ *Ibid*, Dokumentasi.

adalah:

- a) Kejujuran anggota adalah skala prioritas utamakan penilaian.
- b) Jika tidak memahami usaha anggota, jangan memberikan pembiayaan.
- c) Putusan pembiayaan tanpa tekanan hati.
- d) Terlalu naif berfokus pada agunan.
- e) Bila muncul keraguan, sebaiknya ditolak atau ditangguhkan putusan.
- f) Bila anggota meminta jawaban putusan secepatnya, jawaban yang paling tepat adalah tolak.
- g) Telusuri dengan seksama kemana arah penggunaan dana BMT tersebut.⁵⁴

Dalam setiap pembiayaan yang diberikan oleh BMT Insan Sejahtera kepada anggota tidak selalu lancar. Ada beberapa gejala-gejala yang ditimbulkan sebelum pembiayaan tersebut dikategorikan sebagai pembiayaan bermasalah, diantaranya sebagai berikut:

- a) Kredit simpanan menurun.
- b) Pembayaran angsuran yang awalnya lancar menjadi tersendat-sendat.
- c) Anggota sering meminta penundaan pembayaran untuk pelunasan pembiayaan.
- d) Terjadinya penyimpangan penggunaan pembiayaan.

⁵⁴ *Ibid.*,

- e) Anggota mengajukan penambahan pembiayaan.
- f) Anggota mengajukan perpanjangan masa pembayaran pembiayaan.
- g) Anggota sering menghindar pada saat pihak BMT melakukan penagihan pembiayaan.
- h) Anggota memiliki hutang kepada pihak lain yang tidak diketahui oleh pihak BMT.

Dari serangkaian gejala-gejala yang ada, sebelum terjadinya pembiayaan bermasalah pada BMT Insan Sejahtera, hendaknya mengantisipasi gejala-gejala tersebut sesuai cara penyelesaian pembiayaan bermasalah. Karena pada hakikatnya masalah akan datang apabila gejala-gejala yang timbul tidak cepat ditangani dengan baik.

Adapun penyelesaian pembiayaan yang diakibatkan kesalahan dalam analisis pembiayaan di BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring untuk pengelola yaitu:

1. Melakukan evaluasi penerapan akad

Untuk mengurangi dan menghindari terjadinya kredit macet, BMT Insan Sejahtera membuat SOP (Standar Operasional) dengan menerapkan pengauditan akad setiap satu bulan sekali.

2. Pelatihan pengelola BMT Insan Sejahtera

Dengan melakukan analisa pengauditan penerapan akad di BMT Insan Sejahtera akan diketahui pengelola yang belum

menguasai analisa pembiayaan untuk pengelola baru maupun yang lama. Maka akan dipelatih oleh manajer cabang dalam jangka waktu tertentu.

3. Pembinaan kepada pengelola

Jika dalam pelatihan tidak bisa menguasai analisa pembiayaan BMT Insan Sejahtera maka akan dibimbing. Bertujuan untuk meningkatkan pelayanan dan mengatasi permasalahan-permasalahan yang ada di BMT Insan Sejahtera, dengan cara *sharing* antar pengelola BMT Insan Sejahtera dan adanya pembinaan yang diadakan direktur utama setiap satu bulan sekali. Jika pengelola tidak juga menguasai analisis pembiayaan maka pengelola akan dimasukkan dalam pengelola bagian *marketing funding*.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah penulis lakukan mengenai “Analisis Penanganan Pembiayaan Murabahah di BMT Insan Sejahtera Cabang Cepiring”, maka dapat diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

- 1) Faktor yang menyebabkan pembiayaan murabahah bermasalah di BMT Insan Sejahtera dikarenakan pihak BMT (faktor insternal) dan nasabah itu sendiri (faktor eksternal) seperti: Penurunan pendapatan usaha yang diperoleh nasabah, nasabah mengalami kepailitan dan nasabah kesulitan dalam melakukan pembayaran. Sehingga dilakukan penanganan dengan cara dilakukan penjadwalan kembali (*rescheduling*), penyusunan kembali (*restructuring*), *offset* pinjaman (penjualan jaminan), dan penghapusan pembiayaan.
- 2) Tinjauan hukum Islam terhadap penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah di BMT Insan Sejahtera tersebut sesuai dengan prinsip-prinsip hukum Islam, karena dalam menangani pembiayaan bermasalah BMT Insan Sejahtera cara-cara seperti musyawarah terlebih dahulu, pemberian keringanan dan pembebasan hutang. Kebijakan yang dilakukan BMT Insan Sejahtera untuk menyelesaikan permasalahan antara lain: melakukan evaluasi penerapan akad, pelatihan pengelola, pembinaan kepada pengelola.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian penulis dapat memberi saran yang berkaitan dengan penanganan pembiayaan bermasalah:

- 1) Salah satu sebab macetnya pembiayaan adalah ketidakjujuran nasabah dalam menjalankan dananya, untuk itu pihak BMT tidak harus melihat karakter akan tetapi lebih akurat untuk menganalisis keadaan ekonomi, dan usahanya, dan melakukan pengawasan yang ketat. Selain itu BMT Marhamah memberi penjelasan bagaimana pentingnya kejujuran dalam melakukan akad pembiayaan.
- 2) Dalam setiap pelaksanaan usaha pasti akan ada resiko munculnya masalah, termasuk masalah yang timbul dalam pembiayaan murabahah. Maka sebaiknya pihak BMT Insan Sejahtera harus lebih berhati-hati dan teliti dalam menilai calon nasabah yang hendak mengajukan pembiayaan, serta akan menerima pembiayaan tersebut. Maka sangat diharapkan mekanisme pembiayaan yang sudah berjalan sesuai dengan prinsip syari'ah tetap berjalan dengan baik dan benar, agar semua tujuan yang diinginkan akan tercapai dan di ridhoi Allah SWT.

C. Penutup

Dengan mengucapkan rasa syukur alhamdulillah, peneliti dapat menyelesaikan naskah skripsi ini. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini tentunya masih jauh dari kesempurnaan. Sebab, tiada gading yang tak retak dan tiada manusia yang tak pernah berbuat salah. Oleh karenanya

saran, kritik dan masukan yang bersifat membangun dari pembaca sangat saya harapkan demi tercapainya kesempurnaan skripsi ini di masa mendatang.

Akhirnya tak lupa peneliti sampaikan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis sehingga penulisan skripsi dapat terselesaikan. Semoga semua pihak tanpa disebut namanya, mendapatkan balasan yang baik dan setimpal. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua dan tentunya selalu mendapat *Hidayah* dan *Maghfirah* dari Allah *Rabbul Izzaty. Amin Ya Robbal 'Alamin.*

DAFTAR PUSTAKA

Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Penanganan Praktek*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1986.

Anshari, Abdul Ghafur, *Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2011.

Antonio, M. Syafi'i, *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktik*, Jakarta, Gema Insani Press, cet. Ke-2, 2000.

Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001.

Arifin, Zainul, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*, Jakarta: Pustaka Alvabet, 2006.

Ad-Daruqutni, Ali Ibnu Umar, *Sunan ad-Daruqutni*, J. II, Beirut: Dar al-Fikr, tt.

Buchori, Nur S., *Koperasi Syari'ah*, Jawa Timur: Mashun, 2009.

Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Bandung: CV. Penerbit Diponegoro, 2007.

Dewan Syari'ah Nasioal Majelis Ulama Indonesia, Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional, Jakarta: CV. Gaung Persada, 2001.

Djamil, Faturrahman, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syari'ah*, Jakarta: Sinar Grafika, cet. 1, 2012.

Hamidi, M. Luthfi, *Jejak-jejak Ekonomi Syari'ah*, Jakarta: Senayan Abadi Publishing, 2003.

Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.

Karim, Adiwarman A., *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, cet. ke3, 2007.

Karim, Adiwarman, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010.

Karim, Adiwarman. *Bank Islam (Analisis Fiqih dan Keuangan)*, Jakarta: Rajawali Press, 2011.

Kasmir, *Bank dan Lembaga keuangan Lainnya*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2002.

Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2004.

Kerjasama Dewan Syariah Nasional MUI-Bank Indonesia, *Himpunan Fatwa*.

Moleong, Lexi J., *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosadakarya, 2002

Muljono, *Teknik Pengawasan Pembiayaan*, Jakarta: Bumi Aksara, 1996.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 1 Angka 25 tentang Perbankan Syariah.

Rachmadi, Usman S.H, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2003.

Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Binacipta, 1979.

Sinungan, Muchdarsyah, *Dasar-Dasar Dan Teknik Manajemen Kredit Edisi Pertama*, , Jakarta: Bumi Aksara, Cet. Ke-6, 1991.

Suyatno, Thomas, *Dasar-Dasar Perkreditan Edisi Keempat*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1991.

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: CV. Alfabeta, 2012

Tika, Moh. Pabandu, *Metodologi Riset Bisnis*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2006.

Usanti, Trisadini Prasastinah dan Shomad, A., *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Bank Syariah*, Fakultas Hukum Unair, Surabaya, 2008.

Usanti, Trisadini Prasastinah, *Karakteristik Prinsip Kehati-Hatian Pada Kegiatan Usaha Perbankan Syariah*, Universitas Airlangga, Surabaya, 2010.

Zulkifli, Sunarto, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, Jakarta, Zikrul Hakim, 2003.

Dokumen KJKS Insan Sejahtera Cabang Cepiring

<http://zonaekis.com/search/syarat+syarat+murabahah>. Unduh tgl. 18-12-2015

http://www.google.co.id/#hl=id&biw=1024&bih=383&q=faktor+pemicu+pembiayaan+bermasalah&aq=f&aqi=&aql=&oq=&gs_rfai=&fp=b63a9513633023ca.